

UBS «Foncipars»

Rapport semestriel 2023

UBS (CH) Property Fund

– Léman Residential «Foncipars»



UBS

Table des matières

	Page
Organisation	4
Communications aux investisseurs	5
Les principaux chiffres au bouclage semestriel	7
Rapport du gestionnaire de portefeuille	8
Comptabilité financière	10
Annexe	12
Registre des immeubles	14

Fonds de placement de droit suisse
(type fonds immobiliers)
Rapport semestriel non révisé au
30 juin 2023

N° de valeur: 1 442 085

Restrictions de vente

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni cédées, ni livrées aux États-Unis.

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni cédées, ni livrées à des investisseurs qui sont des «US Persons» (personnes ressortissantes des États-Unis). Est qualifiée de «US Person» (personne ressortissante des États-Unis):

- (i) une «United States Person» au sens du paragraphe 7701(a)(30) de l'U.S. Internal Revenue Code des États-Unis de 1986 dans sa version en vigueur, ainsi que des Treasury Regulations adoptées dans son cadre;
- (ii) une «US Person» au sens de la «Regulation S» de la Loi américaine sur les valeurs mobilières de 1933 (17 CFR § 230.902(k));
- (iii) une personne qui n'est pas une «Non-United States Person» (personne non-ressortissante des États-Unis) au sens de la Règle 4.7 des US Commodity Futures Trading Commission Regulations (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv));
- (iv) quiconque séjourne aux États-Unis au sens de la Règle 202(a)(30)-1 du US Investment Advisers Act de 1940 dans sa version en vigueur;
- (v) un trust, une entité juridique ou toute autre structure ayant été fondé pour que des US Persons puissent investir dans ces fonds immobiliers.

Organisation

Direction du fonds

UBS Fund Management (Switzerland) SA,
Aeschenvorstadt 1, 4051 Bâle

Conseil d'administration

- Michael Kehl, Président
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Daniel Brüllmann, Vice-Président,
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Francesca Gigli Prym, membre
Managing Director,
UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., Luxembourg
- Michèle Sennhauser, membre
Executive Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Franz Gysin, membre indépendant
- Werner Strebel, membre indépendant

Directoire

- Eugène Del Cioppo
Directeur
- Georg Pfister
Directeur général adjoint et Responsable Process,
Plateform, Systems et Responsable Finance, HR
- Urs Fäs
Responsable Real Estate Funds
- Christel Müller
Responsable Corporate Governance & Change
Management
- Thomas Reisser
Responsable Compliance

Banque dépositaire

UBS Switzerland SA, Zurich

Experts chargés des estimations

KPMG SA, Real Estate, Zurich
Experts agréés chargés des estimations

- Ulrich Prien
- Kilian Schwendimann
- Oliver Specker

Organe de révision

Ernst & Young SA, Bâle

Gérances immobilières

- Livit SA, Zurich
- Wincasa SA, Winterthour
- Apleona Suisse SA, Wallisellen
- Privera SA, Berne
- de Rham & Cie SA, Lausanne
- Tend SA, Schlieren (à compter du 31 mars 2023)

Services de paiement

UBS Switzerland SA, Zurich et ses succursales en Suisse

Communications aux investisseurs

I. **Transparence fiscale en Allemagne et en Autriche**

Conformément à la loi allemande sur l'imposition des investissements (*InvStG, Investmentsteuergesetz*), les investisseurs sont assujettis à l'impôt notamment en cas de versements de dividendes du fonds. Dans la mesure où le fonds a régulièrement investi au moins 50% de ses investissements dans des biens immobiliers et des sociétés immobilières à l'étranger, il peut en principe bénéficier d'une exonération partielle de 80% des versements conformément au § 20, alinéa 3 n° 2 de l'*InvStG* (exemption immobilière partielle). La classification du fonds en fonds d'investissement ouvert au public avec la mention de «fonds immobilier orienté à l'international», s'effectue via le WM-Datenservice.

Concernant le traitement fiscal, le fonds immobilier dispose en Autriche du statut de fonds déclarant conformément à la loi sur les fonds d'investissement (*InvFG, Investmentfondsgesetz*) et déclare à cet effet à la Banque de contrôle autrichienne (OeKB, Österreichische Kontrollbank), l'assiette fiscale telle que visée au § 186 (2) alinéa 2 de ladite loi *InvFG*. Les investisseurs privés qui conservent leurs parts sur un compte de dépôt autrichien, sont assujettis à une imposition définitive au titre de l'impôt autrichien sur les revenus d'investissement (*KESt, Kapitalertragsteuer*).

S'il s'agit d'un dépôt à l'étranger, les produits du fonds sont assujettis à l'impôt.

Il est recommandé aux investisseurs de contacter un conseiller fiscal pour toutes informations relatives aux répercussions personnelles sur leur imposition.

Projet immobilier résidentiel «Artemis» à Bussigny (VD)



Les principaux chiffres au boucllement semestriel

Exercice	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	1 400,0	1 352,6	1 300,6
Nombre de parts	14 251 265	14 251 265	14 251 265
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	98.23	94.91	91.26
Distribution par part (en CHF) ¹	2.60	2.60	2.55
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	119.00	120.60	137.10
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	1 887,8	1 753,5	1 612,0
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	1 915,8	1 779,6	1 648,3
Fonds étrangers (en millions de CHF)	515,9	427,1	347,7
Revenus locatifs (en millions de CHF)	44,6	43,3	41,8
Entretien courant (en millions de CHF)	4,1	4,0	4,5
Revenu net (en millions de CHF)	23,9	24,6	24,9
Performance ² (après 6 mois)	0,4%	-13,9%	5,1%
SXI Real Estate Funds TR (performance pour 6 mois)	-0,4%	-14,9%	6,7%
Immeubles d'habitation	83,2%	83,4%	83,0%
Immeubles à usage mixte	14,5%	15,0%	16,0%
Immeubles à usage commercial	0,3%	0,3%	0,3%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	2,0%	1,3%	0,7%
Canton de Vaud	59,9%	61,7%	63,7%
Canton de Genève	29,5%	29,5%	27,8%
Canton de Fribourg	6,8%	4,7%	4,0%
Canton du Valais	2,4%	2,6%	2,9%
Canton de Neuchâtel	1,4%	1,5%	1,6%
Chiffres clés selon l'AMAS	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Rendement de placement (après 6 mois)	1,8%	1,9%	1,9%
Rendement sur distribution	2,2%	2,2%	1,9%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	n.d.	n.d.
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) (après 6 mois)	1,8%	1,9%	1,9%
Retour sur capitaux investis (ROIC) (après 6 mois)	1,4%	1,5%	1,4%
Agio/Disagio	21,1%	27,1%	50,2%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	66,0%	67,9%	67,2%
Coefficient d'endettement	21,1%	18,2%	15,2%
Quote-part de perte sur loyers	1,3%	1,7% ³	2,7% ⁴
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,85%	0,71%	0,70%

1 Distribution de l'année précédente.

2 Calcul conforme à l'AMAS (Asset Management Association Switzerland).

3 Au boucllement semestriel le 30.06.2022, aucun abandon de loyers (Covid-19) n'a été consenti. Il n'existe de ce fait aucune incidence sur la quote-part de perte sur loyer déclarée de 1,7%.

4 Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, la quote-part de perte sur loyer s'élèverait à 2,5% (au lieu de 2,7%) au boucllement semestriel.

La performance passée ne constitue pas une garantie de l'évolution future.

La performance présentée ne tient pas compte des éventuels frais et commissions prélevés au moment de la souscription et du rachat de parts.

Cette remarque s'applique à toutes les données historiques de performances fournies dans le présent rapport.

Rapport du gestionnaire de portefeuille

UBS «Foncipars» a clôturé le premier semestre 2023 avec succès. Le fonds est parvenu à ramener la quote-part de perte sur loyers de 1,7 à 1,3% et à augmenter ses revenus locatifs de 3,0% par rapport à la même période de l'année précédente. Au cours de la période sous revue, une rénovation et un projet de nouvelle construction ont été menés à bien et le fonds a procédé à une acquisition. Le portefeuille hypothécaire présente une durée résiduelle moyenne de 4,8 ans et un taux d'intérêt moyen de 1,05%. Le risque de fluctuation des taux d'intérêt reste donc limité.

Revue du marché

Le produit intérieur brut suisse a augmenté de 0,3% au 1er trimestre 2023 par rapport au trimestre précédent. Outre une nouvelle stabilisation des chaînes d'approvisionnement, la croissance du PIB a pour l'essentiel été soutenue par une solide consommation des ménages. Un ralentissement se profile toutefois pour le 2e trimestre 2023, sur fond de recul global de la demande de biens. La croissance du PIB devrait être inférieure à la moyenne mais rester néanmoins positive à 0,9% en 2023, et 1,3% en 2024. Avec un recul à 1,7% en juin 2023, l'inflation est temporairement retombée dans la fourchette cible de 0-2% de la BNS, notamment en raison de la disparition des effets de base énergétiques. De plus, la hausse des loyers au second semestre devrait à nouveau entraîner une augmentation de l'inflation supérieure à 2%. Face à l'évolution de l'inflation, la Banque nationale suisse a relevé son taux directeur de 250 points de base au cours de l'année dernière pour le porter à 1,75%. Au 3e trimestre 2023, le cycle de relèvement devrait s'achever par une nouvelle hausse de 25 points de base et le taux directeur devrait se maintenir à 2% jusqu'en 2024. La réduction de la prime de risque pour les placements immobiliers ainsi que l'augmentation des coûts de financement ont entraîné une hausse d'environ 25 points de base du rendement initial net record des immeubles d'habitation au 1er trimestre 2023 par rapport à l'année précédente.

Les fondamentaux du marché suisse du logement demeurent pratiquement inchangés. Avec près de 33 000 logements, le nombre annuel cumulé de permis de construire accordés au 2e trimestre 2023 était inférieure d'environ 33% à la moyenne à long terme. La baisse du taux de vacance résultant d'un excédent de la demande pousse les loyers à la hausse : d'après Wüest Partner, les loyers proposés ont progressé de 1% au 2e trimestre 2023. Après des années de baisse des loyers, la Suisse romande et la région du lac Léman ont également enregistré une reprise de l'augmentation des loyers au 1er semestre 2023, de 0,5 et 0,9% respectivement par rapport à l'année précédente.

Pour découvrir l'actualité de Research Suisse,

notamment la dernière édition d'«Outlook» publiée par nos experts en recherche immobilière, consultez notre site www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Par ailleurs, en juin 2023, le taux d'intérêt de référence hypothécaire a été relevé de 25 points de base pour la première fois depuis son introduction en 2008, soit une augmentation des loyers de 3% pour les baux de logements, dont le taux de référence est de 1,25 point de pourcentage. La croissance continue des coûts de financement devrait entraîner de nouvelles augmentations du taux d'intérêt de référence, offrant ainsi un potentiel de hausse des loyers considérable, non seulement pour les loyers proposés mais aussi pour les loyers existants.

Evolution du fonds

du 1er janvier 2023 au 30 juin 2023

Après une performance négative de -13,6% en 2022 (SXI Real Estate Funds TR -15,2%), UBS «Foncipars» atteint une performance à date (YTD) positive de 0,4%. Celle-ci reste supérieure à l'indice de marché SXI Real Estate Funds TR, qui affiche une performance de -0,4% pour la période de six mois sous revue. L'agio, qui correspond à la différence entre le cours de bourse et la valeur nette d'inventaire, enregistre un léger recul au cours de la période sous revue, passant de 22,1% au début de l'exercice à 21,1% au 30 juin 2023.

Grâce au succès remporté par plusieurs opérations de location, le taux de vacance des logements du portefeuille a encore été réduit de façon significative au cours des six derniers mois. Ainsi, la quote-part de perte sur loyers cumulée a observé une réduction de 1,7 à 1,3% en l'espace d'un an.

Parallèlement, les revenus locatifs ont augmenté de 3,0% par rapport à la même période de l'année précédente.

Cette dynamique positive traduit de nombreuses réussites en matière de relocation dans des immeubles collectifs, ainsi qu'une absorption satisfaisante à la suite des rénovations effectuées. L'augmentation des revenus locatifs est également due au succès remporté par la première mise en location de la première phase du projet Eclasia à Crissier (VD) au 4e trimestre 2022, ainsi qu'à l'acquisition d'un immeuble d'habitation à Villars-sur-Glâne (au 1er mai 2023).

L'acquisition à Villars-sur-Glâne début mai 2023 concerne 13 immeubles collectifs entièrement loués de six à douze appartements chacun, construits entre 1996 et 2004 et



Surélévation Rue de Beaumont à Genève

comprenant au total 109 appartements et 133 places de stationnement. Le volume d'investissement s'élève à près de 46 millions de CHF.

Au cours du premier semestre 2023, plusieurs projets de rénovation et de construction ont également été menés à bien. Une fois finalisés, ils contribueront à améliorer encore la qualité du portefeuille et à en accroître les revenus.

A noter entre autres, les travaux de rénovation énergétique et technique menés Avenue de Morges 31 à Lausanne, comprenant l'aménagement des combles, qui ont été finalisés au 1er trimestre 2023. L'aménagement des combles a permis de créer deux appartements supplémentaires de 2 ½ pièces avec de belles vues sur le lac Léman.

La rénovation totale et la surélévation réalisées Rue de Beaumont à Genève progressent comme prévu et devraient prendre fin au 2e trimestre 2024. Après la démolition des appartements actuels situés en attique au 6e étage, 22 nouveaux logements seront créés dans les trois nouveaux étages. L'immeuble disposera ainsi de 59 appartements. La finalisation et la mise en location de 7 des 22 appartements sont déjà prévues pour le second semestre 2023.

La rénovation totale des 419 appartements de «La Tourelle» à Genève, qui a débuté au 3e trimestre 2021, bat actuellement son plein. Fin décembre 2022, cinq immeubles totalisant 130 logements avaient déjà été entièrement rénovés. Au cours du premier semestre 2023, deux nouveaux immeubles composés de 52 appartements ont été finalisés. La finalisation et la livraison du dernier immeuble sont prévues pour fin 2024.

En juin de cette année, les travaux de construction du nouveau projet résidentiel «Artemis» à Bussigny dans le canton de Vaud, dont l'acquisition a pu être faite en 2020, ont été finalisés et les 48 appartements au total ont été livrés comme prévu aux nouveaux locataires le 1er juillet. La première location s'est déroulée de façon parfaite. Tous les appartements étaient déjà loués deux mois avant la date de remise des clés.



Acquisition à Villars-sur-Glâne (FR)

Rapport financier

Précision relative au compte de fortune

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 398,3 millions de CHF. Ce montant, qui correspond à un coefficient d'endettement de 21,1%, est inférieur au plafond prévu par le contrat de fonds de 33%.

Précisions relatives au compte de résultat

Au cours du premier semestre de l'exercice 2023, les revenus locatifs s'élèvent à 44,6 millions de CHF.

Les intérêts hypothécaires s'élèvent à 1,5 million de CHF. Pour réduire le risque de variation des taux pour le portefeuille, les échéances des prêts hypothécaires sont échelonnées. Le taux d'intérêt moyen pondéré des capitaux empruntés au 30 juin 2023 se situe à 1,05% et la durée résiduelle pondérée des hypothèques a pu être accrue à 4,8 ans.

La quote-part de perte sur loyers à la fin du premier semestre représentait 1,3% des revenus locatifs théoriques.

Le résultat total atteint 25,1 millions de CHF pour le premier semestre.

De plus amples informations et estimations sont disponibles dans l'Annexe.

Comptabilité financière

Compte de fortune

(chiffres non révisés)

Valeurs vénales	30.06.2023 CHF	30.06.2022 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	6 851 014.46	4 656 565.57	2 194 448.89
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction ¹	37 420 000.00	22 940 000.00	14 480 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	12 772 000.00	7 402 000.00	5 370 000.00
Immeubles d'habitation ¹	1 566 608 000.00	1 459 246 000.00	107 362 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	4 997 700.00	49 576 000.00	-44 578 300.00
Biens à usage commercial ¹	5 403 000.00	5 437 000.00	-34 000.00
Immeubles à usage mixte ¹	273 155 000.00	263 329 000.00	9 826 000.00
<i>dont propriétés par étages</i>	18 260 000.00	17 978 000.00	282 000.00
Rénovations en cours	5 214 000.00	2 523 000.00	2 691 000.00
Total des immeubles	1 887 800 000.00	1 753 475 000.00	134 325 000.00
Autres actifs	21 197 418.93	21 506 102.79	-308 683.86
Fortune totale du fonds	1 915 848 433.39	1 779 637 668.36	136 210 765.03
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-20 000 000.00	0.00	-20 000 000.00
Autres engagements à court terme	-5 813 422.23	-4 057 732.98	-1 755 689.25
Total des engagements à court terme	-25 813 422.23	-4 057 732.98	-21 755 689.25
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-378 300 000.00	-318 500 000.00	-59 800 000.00
Total des engagements à long terme	-378 300 000.00	-318 500 000.00	-59 800 000.00
Total des engagements	-404 113 422.23	-322 557 732.98	-81 555 689.25
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1 511 735 011.16	1 457 079 935.38	54 655 075.78
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-111 765 810.00	-104 498 108.00	-7 267 702.00
Fortune nette du fonds	1 399 969 201.16	1 352 581 827.38	47 387 373.78

Compte de résultat

(chiffres non révisés)

Produits	1.1.2023-30.6.2023 CHF	1.1.2022-30.6.2022 CHF	Variation CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	23 818.30	0.00	23 818.30
Intérêts négatifs	0.00	-105 676.30	105 676.30
Loyers (revenus bruts)	44 566 983.52	43 263 091.36	1 303 892.16
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	0.00	0.00	0.00
Autres revenus	30 035.47	394 491.32	-364 455.85
Total des produits	44 620 837.29	43 551 906.38	1 068 930.91
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-1 520 394.30	-945 868.40	-574 525.90
Intérêts sur droits de superficie	-914 568.00	-848 910.00	-65 658.00
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-4 064 549.57	-3 952 941.62	-111 607.95
Entretien extraordinaire/réparations	-1 538 540.03	-1 116 267.00	-422 273.03
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-1 246 382.81	-1 056 998.33	-189 384.48
Frais d'administration ²	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-4 127 087.25	-4 201 880.70	74 793.45
Frais d'expertise ²	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision	-94 469.55	-77 500.00	-16 969.55
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-1 538 540.03	-1 116 267.00	-422 273.03
Prélèvement	1 538 540.03	1 116 267.00	422 273.03
Rémunération conformément au contrat de fonds			
à la direction	-7 161 981.13	-6 704 481.56	-457 499.57
à la banque dépositaire ²	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-52 200.05	-49 471.86	-2 728.19
Total des charges	-20 720 172.69	-18 954 319.47	-1 765 853.22

1 Les valeurs vénales correspondent aux valeurs du dernier bouclement annuel, y compris des mutations.

2 Payé par la rémunération réglementaire à la direction du fonds

	1.1.2023-30.6.2023 CHF	1.1.2022-30.6.2022 CHF	Variation CHF
Résultat net	23 900 664.60	24 597 586.91	-696 922.31
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
Résultat réalisé	23 900 664.60	24 597 586.91	-696 922.31
Gains et pertes en capitaux non réalisés	1 205 100.36	935 210.05	269 890.31
Résultat total	25 105 764.96	25 532 796.96	-427 032.00

Variation de la fortune nette du fonds (chiffres non révisés)

	1.1.2023-30.6.2023 CHF	1.1.2022-30.6.2022 CHF	Variation CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	1 411 916 725.20	1 364 102 319.42	47 814 405.78
Distribution annuelle ordinaire	-37 053 289.00	-37 053 289.00	0.00
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	0.00	0.00	0.00
Résultat total	25 105 764.96	25 532 796.96	-427 032.00
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	1 399 969 201.16	1 352 581 827.38	47 387 373.78
Valeur d'inventaire par part	98.23	94.91	3.32

Evolution des parts

	1.1.2023-30.6.2023 Nombre	1.1.2022-30.6.2022 Nombre	Variation Nombre
Situation au début de l'exercice	14 251 265	14 251 265	0
Parts émises	0	0	0
Parts rachetées	0	0	0
Situation à la fin de la période sous revue	14 251 265	14 251 265	0

Annexe

	30.06.2023	30.06.2022
Solde du compte d'amortissement des biens fonciers (en millions de CHF)	2,0	2,0
Solde du compte de provisions pour réparations futures (en millions de CHF)	86,0	81,0
Solde du compte des revenus destinés à être réinvestis (en millions de CHF)	15,0	15,0
Valeur totale d'assurance de la fortune (en millions de CHF)	1 275,9	1 234,6
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0	0

Chiffres clés

	30.06.2023	30.06.2022
Quote-part de perte sur loyers	1,3%	1,7% ¹
Coefficient d'endettement	21,1%	18,2%
Rendement sur distribution	2,2%	2,2%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	n.d.
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	66,0%	67,9%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF) – GAV	0,77%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF) – MV (Market Value)	0,85%	0,71%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) ²	1,8%	1,9%
Agio/Disagio	21,1%	27,1%
Performance ²	0,4%	-13,9%
Rendement de placement ²	1,8%	1,9%

Calcul conforme à l'AMAS (Asset Management Association Switzerland).

¹ Au boucllement semestriel le 30.06.2022, aucun abandon de loyers (Covid-19) n'a été consenti. Il n'existe de ce fait aucune incidence sur la quote-part de perte sur loyer déclarée de 1,7%.

² Calcul pour 6 mois.

Informations relatives aux produits dérivés

Aucune

Principes d'évaluation de la fortune du fonds et de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur d'inventaire d'une part s'obtient en retranchant de la valeur vénale de la fortune du fonds les engagements éventuels de ce dernier ainsi que les taxes susceptibles d'être prélevées lors de la liquidation de la fortune du fonds, puis en la divisant par le nombre de parts en circulation.

Conformément à l'art. 64 al. 1 LPCC, à l'art 88 al. 2 LPCC et aux directives de la AMAS concernant les fonds immobiliers (lien: www.am-switzerland.ch), les immeubles du fonds sont régulièrement estimés par des experts indépendants chargés des estimations, agréés par l'autorité de surveillance, à l'aide d'une méthode dynamique d'évaluation de la valeur de rendement. L'évaluation se base sur le prix qui pourrait être atteint si les immeubles étaient vendus avec soin au moment de l'estimation. Lors de l'achat ou de la vente de biens fonciers dans la fortune du fonds ainsi qu'à chaque clôture d'exercice, la valeur vénale desdits biens dans la fortune du fonds est estimée par les experts chargés des estimations. La valeur de marché des divers immeubles représente un prix susceptible d'être obtenu dans le cadre d'une relation commerciale habituelle, en supposant un comportement raisonnable en matière d'achat et de vente. Dans des cas particuliers, notamment lors de l'acquisition ou de la vente d'immeubles du fonds, les éventuelles opportunités sont exploitées au mieux, dans l'intérêt du fonds. Ces cas exceptionnels peuvent conduire à des écarts d'évaluation.

D'autres informations concernant les méthodes d'évaluation, les données quantitatives et les valeurs vénales figurent dans le rapport d'évaluation des experts immobiliers à la date de clôture de l'exercice.

Informations relatives aux barèmes effectifs, dans le cas où le contrat de fonds prévoit des taux maximums

	30.06.2023		30.06.2022	
	Réel	Maximum	Réel	Maximum
Rémunération versées à la direction du fonds Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion d'actifs du fonds immobilier ainsi que pour toutes les activités de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge des opérations de paiement et les autres tâches énumérées au § 4 du contrat de fonds, la direction du fonds facture chaque trimestre au fonds immobilier une commission forfaitaire basée sur la fortune moyenne du fonds.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Dédommagement pour le travail fourni dans le cadre de la construction de bâtiments et des travaux de rénovation et d'aménagement sur la base des coûts de construction.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Dédommagement pour le travail fourni lors de l'achat et de la vente de biens fonciers sur la base du prix d'achat ou de vente, sauf lorsqu'un tiers en est chargé.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le placement de nouvelles parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des nouvelles parts émises.	n.d.	5,0%	n.d.	5,0%
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le rachat de parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées.	n.d.	2,0%	n.d.	2,0%

Montant total des engagements de paiement contractuels postérieurs au jour de la date de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles

	30.06.2023 en mio. de CHF	30.06.2022 en mio. de CHF
Montant total des engagements de paiement contractuels	45,8	60,2

Engagements à long terme, répartis par échéances d'un à cinq ans et après cinq ans

	30.06.2023 en mio. de CHF	30.06.2022 en mio. de CHF
1 à 5 ans	214,7	184,6
> 5 ans	163,6	133,9

Registre des immeubles

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Immeubles en construction							
Bussigny-près-Lausanne	Champ Perrin, chemin		-	-	-	-	-
Crissier	Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des		9	9	-	-	-
Total Constructions en cours							
Crissier	Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des		9	9	-	-	-
<i>dont en droit de superficie</i>							
Constructions terminées (y compris le terrain)							
Immeubles d'habitation							
Aigle	Lieugex 7-9, chemin des/Planchette**	1962	29	6	12	11	-
Boudry	Passage Blaise Cendrars 11, 15, 19, 23 (Wohnbauprojekt La Baconnière)	2013	64	12	24	16	12
	Verger 3, rue du	1962	14	3	8	3	-
Bulle	Vuippens 52, 54, rue de	2008	32	12	16	4	-
	Xavier-de-Poret 19-25, chemin	1990	40	4	20	16	-
Bussigny-près-Lausanne	Ecoliers 3-5 (Twins), chemin des	2018	52	35	12	5	-
	Tatironne 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la	2017	126	26	62	36	2
Cheseaux-sur-Lausanne	Champ-Pamont 7, chemin de	1972	15	6	9	-	-
Crissier	Bussigny 4, route de	1964	24	16	8	-	-
	Jura 5-13, rue du/Mont 6-8, rue du	1910	79	35	44	-	-
Ecublens (VD)	Tir-Fédéral 15, 17, avenue du	1986	28	9	2	17	-
Fribourg	Bertigny 09, route de**	1958	18	6	12	-	-
	Bertigny 11, route de**	1958	22	5	15	2	-
	Bertigny 13, route de**	1964	24	11	8	5	-
	Bertigny 15, route de**	1963	23	10	5	8	-
	Dunant 11, 13, 15, 17, route Henri	1964	52	6	30	10	6
	Guillimann-François 1, rue/Locarno 8, rue de	1954	36	16	14	6	-
	Veveyse 6, 8, 10 12, 14, 16, route de la	1969	42	6	18	18	-
Genève	Beaumont De 14, rue**	1939	15	1	6	8	-
	Beaumont De 16, rue**	1947	15	2	7	6	-
	Beaumont De 18, rue**	1947	14	-	4	8	2
	Calas 12, 14, 16, avenue	1966	92	20	19	30	23
	Champ-d'Anier 11, chemin du**	1970	25	23	-	-	2
	Champ-d'Anier 13, chemin du**	1970	25	10	13	-	2
	Champ-d'Anier 15, chemin du**	1970	29	17	5	1	6
	Champ-d'Anier 7, chemin du**	1970	25	10	-	13	-
	Champ-d'Anier 9, chemin du**	1970	25	23	-	2	-
	Colladon 12, chemin**	1967	24	6	1	16	-
	Colladon 28, chemin**	1971	29	16	1	6	6
	Crêts-de-Champel 24, chemin des	1971	29	6	8	-	15
	Duboule Moïse 33, chemin**	1967	29	23	-	2	-
	Duboule Moïse 35, chemin**	1967	29	23	-	2	-
	Duboule Moïse 37, chemin**	1967	30	24	1	1	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyers en %	Revenu brut CHF
-	-	-	26 406 255.51	24 648 000		0.00
3	7	19	13 100 762.59	12 772 000		205 500.00
			39 507 018.10	37 420 000		205 500.00
3	7	19	13 100 762.59	12 772 000	0,0	205 500.00
			<i>13 100 762.59</i>	<i>12 772 000</i>	<i>0,6</i>	<i>205 500.00</i>
1	35	65	3 865 658.05	7 444 000	0,7	240 889.10
-	72	136	24 712 296.71	22 720 000	0,1	640 521.60
1	6	21	1 691 946.55	2 954 000	2,8	92 410.00
-	46	78	9 213 382.80	10 485 000	1,0	284 650.00
1	47	88	16 575 429.05	15 576 000	2,2	314 888.05
4	52	108	26 993 813.60	27 968 000	0,5	556 954.00
7	132	265	46 997 824.59	49 977 000	0,1	1 545 351.00
-	16	31	1 747 075.50	2 742 000	0,9	116 725.50
-	17	41	2 387 354.60	4 112 000	0,0	149 475.00
13	25	117	4 159 773.75	9 321 000	4,5	542 434.00
1	29	58	5 989 053.65	8 527 000	2,3	265 400.40
1	-	19	2 450 158.08	4 451 000	2,1	121 914.50
-	16	38	1 994 642.98	5 902 000	1,3	147 373.00
1	16	41	3 019 193.03	6 720 000	2,6	163 056.50
-	5	28	3 267 737.73	6 702 000	0,8	164 751.00
-	54	106	11 836 050.99	12 442 000	5,8	394 005.50
3	-	39	4 438 139.61	9 864 000	0,0	271 581.00
-	56	98	8 985 329.79	9 450 000	1,6	282 671.00
-	23	38	12 027 107.90	15 056 000	0,9	269 136.00
-	-	15	3 070 016.09	9 692 000	2,4	139 479.00
-	-	14	3 176 650.84	9 668 000	1,1	144 594.50
6	87	185	29 693 235.57	57 983 000	1,5	1 019 367.22
1	18	44	6 503 885.83	11 100 000	3,4	199 974.00
2	23	50	9 128 297.99	11 172 000	1,6	261 348.00
7	29	65	11 523 438.29	12 665 000	1,1	331 908.00
1	23	49	8 938 728.46	15 604 000	1,3	271 359.00
2	18	45	6 730 894.98	11 751 000	1,5	227 910.00
1	22	47	8 103 034.06	15 904 000	1,0	278 040.00
3	26	58	11 040 278.87	18 173 000	0,5	356 356.00
-	21	50	5 445 834.85	14 900 000	1,1	383 021.90
1	20	50	6 325 238.75	10 460 000	1,2	250 660.00
3	18	50	6 405 726.59	9 534 000	1,0	228 661.50
1	18	49	6 325 903.99	10 040 000	0,6	240 275.70

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Duboule Moïse 39, chemin**	1967	29	23	-	2	-
	Duboule Moïse 41, chemin**	1967	29	23	-	2	-
	Duboule Moïse 43, chemin**	1967	29	23	-	2	-
	Duboule Moïse 45, chemin**	1967	31	8	-	15	2
	Duboule Moïse 47, chemin**	1967	29	8	1	16	1
	Favre Louis 11, 13, rue**	1948	54	25	22	7	-
	Favre Louis 15, rue**	1948	29	14	15	-	-
	Favre Louis 17, rue**	1948	28	13	8	7	-
	Roveray Du 3, rue	1934	30	26	-	-	-
	Roveray Du 5, rue	1934	29	26	-	-	-
	Sécheron 7, avenue de	1958	14	-	-	-	14
Gland	Borgeaud 1A, B, C, rue du	1999	28	11	3	6	8
	Louis-Cristin 2, 4, 6, allée	2014	50	2	17	25	6
Lancy	Lance Eugène 48, avenue	1983	34	-	8	16	10
Lausanne	Ancienne-Douane 1-4, rue de l'/Caroline14, rue/Marterey 19-21, rue**	1913	80	43	15	17	5
	Avant-Poste, avenue de l'	1946	20	13	7	-	-
	Béthusy 91, avenue de	1944	12	4	7	1	-
	Bocion François 5, passage	1962	39	37	-	2	-
	Bois-de-la-Fontaine 4, chemin du	1963	31	13	18	-	-
	Bois-de-Vaux 9, 11, chemin	1963	45	20	18	-	7
	Bons Jean-Louis De 9, rue	1910	18	5	9	3	1
	Chablière 52, 54, avenue de la	1953	16	-	8	8	-
	Chailly 14, avenue de	1906	10	-	10	-	-
	Chailly 34, avenue de	1964	35	12	8	14	1
	Cour 11, 13, avenue de	1909	23	4	10	4	5
	Cour 40-52, avenue de**	1947	48	16	28	4	-
	Cour 46, avenue de**	1946	12	8	4	-	-
	Cour 69, 71, 71bis, avenue de	1932	31	7	22	-	2
	Crêt 5, 7, 9, rue du	1908	29	17	8	4	-
	Dapples 21-23, av./Cart J.J. 6-8, rue/Harpe 1, av de la/Bons 2, J.L. de, rue**	1905	73	37	16	6	14
	Echelettes 2-12, 5, 7, 9, 11, rue des	1905	137	68	43	21	5
	Floréal 13, 15, avenue	1905	16	-	4	4	8
	Genève 66, 66A, 66B, rue de	1930	32	-	32	-	-
	Harpe de la 3, 5, av./Cart J.-J. 5, rue/Voltaire 14, rue**	1905	40	-	-	13	27
	Jomini 13, avenue	1898	10	-	5	5	-
	Jomini 17, 19, avenue**	1946	32	30	2	-	-
	Léman 28, avenue du	1970	26	11	8	-	7
	Marc-Dufour 46, avenue	1945	16	9	7	-	-
	Martinet 17, 19, chemin du	1974	37	19	17	-	1
	Mon Loisir, avenue/Grasset Eugène, chemin/Elysée, avenue de l**	1913	79	20	6	12	41
	Morges 31, avenue de**	1904	14	2	-	-	12
	Mornex 9-17, chemin de**	1911	54	-	11	14	29
	Pontaise 41, rue de la	1898	16	14	2	-	-
	Prangins Général Guiguer de 4, 6, chemin	1953	16	-	8	8	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyers en %	Revenu brut CHF
2	15	46	5 945 838.30	9 300 000	0,3	218 715.00
1	18	48	6 021 814.42	9 860 000	0,4	231 458.00
2	16	47	6 163 645.93	9 493 000	0,8	232 602.00
1	24	56	8 208 396.47	12 522 000	0,0	316 851.00
2	27	58	9 496 489.68	12 885 000	1,0	319 757.50
10	2	66	3 812 645.10	12 917 000	0,7	458 911.10
4	2	35	1 684 309.44	6 474 000	1,0	234 203.00
2	2	32	2 007 699.96	6 432 000	3,3	241 231.64
1	-	31	3 848 726.20	11 797 000	0,0	208 328.15
1	-	30	3 517 643.10	11 538 000	0,0	200 970.41
-	10	24	4 387 498.70	11 645 000	2,6	207 530.50
5	66	99	10 272 927.65	14 853 000	1,6	399 686.00
9	56	115	28 146 766.78	33 002 000	1,1	758 507.65
1	34	69	9 998 942.20	13 689 000	1,6	378 868.18
23	-	103	13 870 493.00	31 931 000	1,4	742 855.00
-	11	31	3 986 755.25	9 111 000	1,3	185 948.00
2	2	16	1 378 511.80	5 559 000	0,0	133 530.00
2	7	48	7 334 232.55	14 435 000	0,5	284 691.00
1	8	40	2 203 175.20	6 055 000	0,0	222 342.00
1	7	53	3 849 578.25	9 293 000	0,2	329 306.50
-	8	26	1 697 036.00	7 508 000	0,0	157 272.00
-	-	16	1 452 781.20	5 773 000	2,1	142 233.00
2	-	12	1 594 106.95	5 002 000	2,7	106 233.00
4	26	65	4 267 280.48	8 806 000	4,8	288 050.75
5	-	28	9 180 744.05	17 455 000	0,0	356 676.00
-	10	58	8 545 945.75	11 188 000	0,0	385 602.60
-	12	24	2 227 521.66	4 179 000	0,2	99 738.00
7	-	38	6 950 299.10	17 037 000	0,0	317 626.80
1	3	33	2 345 585.91	9 294 000	0,0	224 606.50
18	65	156	17 027 453.33	45 658 000	1,6	956 518.00
1	6	144	24 639 754.45	57 246 000	1,2	1 029 519.60
-	-	16	1 774 086.75	7 138 000	0,0	155 338.00
2	28	62	2 205 245.10	10 630 000	0,6	294 005.05
6	5	51	6 088 681.33	23 219 000	0,2	426 601.00
1	3	14	1 395 898.41	3 839 000	0,0	96 192.00
3	10	45	1 932 919.26	7 282 000	1,5	211 406.00
-	18	44	5 554 254.58	11 481 000	0,2	304 937.00
-	-	16	2 308 943.90	3 881 000	0,0	102 318.00
1	40	78	8 163 321.30	13 950 000	0,7	313 370.30
10	-	89	11 268 611.96	36 664 000	0,0	878 588.70
1	1	16	3 599 666.69	8 177 000	2,0	148 284.10
1	-	55	7 677 032.42	26 200 000	0,3	656 221.00
4	3	23	873 304.24	2 662 000	3,8	106 086.00
-	-	16	1 506 373.91	6 120 000	0,9	146 049.95

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Prangins Général Guiguer de 5, chemin	1985	14	-	6	4	4
	Prilly 7-9, route de	1951	30	20	10	-	-
	Primerose 26, 28, chemin de	1931	20	5	10	4	1
	Primerose 30, 32, chemin de	1931	19	5	8	6	-
	Ruffy Victor 48, avenue	1963	20	6	9	5	-
	Ruffy Victor 50, avenue	1959	20	5	5	6	4
	Vermont 8, 10, chemin	1952	30	20	10	-	-
Meyrin	Boudines 15TER, 17, 19, 21, 23, rue des	1963	65	12	36	12	5
Montreux	Alpes 104, avenue des	1961	24	18	6	-	-
	Ancien-Stand 1-3, rue de l'	1990	22	3	19	-	-
	Terrasses 2, 3, 5, chemin des	1973	60	19	19	22	-
Morges	Grosse-Pierre 11, 13, chemin	1965	76	33	40	1	2
Nyon	Morâche 8, rue de la	2018	102	84	10	7	1
Onex	Bois-de-la-Chapelle 97, avenue du**	1970	40	10	10	11	9
Payerne	Les Rives de la Broye 1, 3, 8, 10, 20	2017	144	59	53	27	5
Préverenges	Genève 82C, route de	1972	16	8	8	-	-
Prilly	Florissant 11, chemin de	1955	20	12	5	3	-
	Fontadel 14, chemin de	1960	20	10	5	5	-
Pully	Belmont 1, avenue de	1960	12	5	-	-	6
	Bluets 6, chemin des	1964	14	-	6	8	-
	Bluets 7, 8, chemin des	1964	20	2	11	7	-
	Bouvreuils 10, chemin des	1962	15	2	4	3	6
	Chamblandes 56, chemin de	1946	11	4	4	3	-
	Forêt 3, 3A, boulevard de la	1982	24	-	8	16	-
	Osches 41, chemin des	1961	10	3	1	-	6
Renens (VD)	Silo 10-24, avenue du**	2004	108	2	17	63	26
Vernier	Henri-Golay 34, 36, 38, avenue**	1973	54	2	24	28	-
Versoix	Lachenal Adrien 5, 7, avenue	1975	19	-	-	12	7
	Nant-de-Crève-Coeur 10, chemin du	1975	27	-	13	6	8
	Nant-de-Crève-Coeur 12, chemin du	1975	27	2	13	6	6
Vevey	Chablais 10, avenue du	1963	19	10	4	4	1
	Collège 2, rue du/Collet 1, rue	1968	71	39	30	2	-
Villars-sur-Glâne	Château 6, 6a, 7, 8, 8a, 8b, 8c, 9, allée du	2003	38	10	12	8	8
	Fontaine 2, 2a, 2e, 3-10, chemin de la	1996	71	14	35	22	-
Total Immeubles d'habitation							
Bussigny-près-Lausanne	Tatironne 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la	2017	126	26	62	36	2
<i>dont en droit de superficie</i>							

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyers en %	Revenu brut CHF
2	14	30	3 995 250.16	6 322 000	0,2	153 932.00
-	-	30	5 283 517.15	9 039 000	0,0	233 552.00
-	9	29	2 144 413.45	8 449 000	0,7	184 666.00
-	6	25	2 217 227.50	7 555 000	0,9	167 557.00
1	6	27	3 513 596.75	8 185 000	0,0	171 906.00
1	12	33	2 967 852.05	8 367 000	0,0	159 012.00
-	15	45	6 057 461.60	10 036 000	1,1	229 863.00
10	117	192	41 665 934.40	42 298 000	2,7	639 140.00
2	8	34	3 430 806.10	6 790 000	0,0	185 817.00
-	-	22	5 929 214.37	5 455 000	4,4	168 574.00
-	58	118	13 182 701.20	22 589 000	0,0	534 929.17
1	78	155	15 248 863.45	32 308 000	0,3	706 125.00
7	34	143	55 137 681.10	61 234 000	0,8	1 246 967.67
1	31	72	21 964 684.06	20 320 000	1,2	363 674.00
-	140	284	43 913 892.55	38 500 000	2,8	1 082 667.35
1	20	37	2 259 487.10	3 908 000	4,3	115 815.00
-	10	30	1 769 680.20	5 529 000	1,7	141 833.00
1	13	34	1 799 347.80	3 786 000	0,0	128 856.00
-	10	22	2 121 378.37	5 996 000	0,0	150 582.00
-	14	28	1 647 701.19	4 135 000	0,8	127 894.30
-	29	49	2 238 309.15	4 744 000	2,7	160 588.00
-	8	23	2 905 352.00	6 155 000	8,9	161 316.00
-	7	18	2 029 758.65	4 302 000	0,0	95 754.00
7	39	70	6 681 672.00	10 339 000	0,7	315 547.50
-	8	18	1 288 052.80	3 216 000	0,2	96 152.00
2	196	306	45 994 150.07	57 700 000	0,4	1 394 816.80
-	49	103	20 400 787.90	20 079 000	9,8	504 431.43
3	52	74	6 255 999.45	9 537 000	2,0	244 002.00
-	27	54	5 596 725.90	8 252 000	3,7	253 223.10
-	27	54	4 999 785.55	7 945 000	1,5	246 099.70
6	9	34	2 463 285.55	5 023 000	1,6	139 500.50
4	48	123	15 182 672.34	22 321 000	0,7	564 811.15
-	48	86	16 833 891.63	17 101 000	0,0	78 662.50
6	97	174	29 604 430.12	30 068 000	0,0	138 337.50
			983 901 636.49	1 571 822 000	1,2	36 393 512.62
7	132	265	46 997 824.59	49 977 000	0,1	1 545 351.00
			46 997 824.59	49 977 000	0,1	1 545 351.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Immeubles à usage commercial							
Vevey	Lausanne 29, rue de	1991	6	-	6	-	-
Total Immeubles à usage commercial							
Immeubles à usage mixte							
Genève	Aire 73, avenue de	2008	21	-	4	-	17
	Cornavin 3, rue de	1954	24	-	6	18	-
	Cornavin 5, rue de	1954	17	-	6	11	-
	Cornavin 7, rue de	1954	18	-	6	12	-
	Cornavin 9, rue de	1954	19	1	6	12	-
	Wendt 56, avenue	1962	40	10	20	10	-
	Wendt 58, avenue	1962	46	12	34	-	-
La Tour-de-Peilz	Temple 2, place du	1957	8	4	3	1	-
Lausanne	Beaulieu 15, avenue de/Maupas 22, 24, rue du	1946	52	30	21	1	-
	Collonges 1, avenue	1963	29	19	6	4	-
	Contigny 5, chemin de	1955	12	3	6	3	-
	Jurigoz 11, 13, avenue de	1932	16	8	7	1	-
	Malley 26, 28, chemin de/Gravière 2-8, chemin de la	1987	70	13	36	21	-
	Renens 56 C-D, 58 A-B, chemin de	1950	60	34	20	6	-
	St-Laurent 12, 14, rue	1944	23	9	10	4	-
Lutry	Halles 1, place des/Tanneurs, rue des/Riettes, chemin des/Remparts 4, rue des	2002	13	-	2	1	10
Pully	Oisillons 2, chemin des	1925	11	4	3	1	3
Renens (VD)	Censuy 12-16, avenue du	1985	28	10	10	8	-
Sion	Lausanne 47-51, rue de/La Matze 6	2016	120	40	60	20	-
Vevey	Collet 6, 8, rue	1973	47	23	24	-	-
	Paul-Cérésolle 22, avenue	1948	10	2	5	3	-
Total Immeubles à usage mixte			10	2	5	3	-
Lutry	Halles 1, place des/Tanneurs, rue des/Riettes, chemin des/Remparts 4, rue des	2002	13	-	2	1	10

dont propriétés par étages

* Le nombre et la grandeur des appartements peuvent varier.

** Les valeurs indiquées comprennent les rénovations en cours de l'exercice actuel.

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyers en %	Revenu brut CHF
6	-	12	3 586 015.45	5 403 000	0,0	166 169.10
			3 586 015.45	5 437 000	0 0	169 088.00
7	34	62	11 729 304.45	14 899 000	5,0	308 750.92
8	-	32	2 912 194.66	10 905 000	0,5	312 263.85
8	-	25	2 582 288.29	7 613 000	0,9	218 608.76
6	-	24	2 552 812.05	7 975 000	14,4	197 430.02
5	-	24	2 395 544.82	7 398 000	2,5	205 429.15
6	-	46	11 163 021.83	18 555 000	1,3	474 932.00
13	-	59	10 602 014.11	19 307 000	0,2	531 246.00
3	-	11	750 735.95	1 874 000	0,0	75 306.00
14	8	74	4 901 453.45	14 282 000	3,4	459 463.50
4	3	36	2 965 263.20	6 862 000	5,9	229 047.50
1	8	21	2 128 331.35	5 356 000	0,0	149 664.00
4	14	34	1 317 984.10	4 744 000	0,0	136 578.00
20	81	171	26 939 664.55	24 760 000	0,1	819 759.90
22	33	115	4 576 811.30	13 117 000	0,6	501 881.00
7	2	32	3 043 714.70	13 449 000	1,6	340 885.00
6	34	53	15 201 239.85	18 260 000	0,5	458 898.00
5	10	26	1 750 214.55	3 346 000	4,3	112 896.00
2	32	62	6 837 690.35	10 149 000	3,6	300 872.00
36	159	315	59 774 363.76	46 018 000	0,0	1 357 724.80
35	39	121	13 950 859.41	20 031 000	3,8	471 050.40
4	-	14	1 727 874.80	4 255 000	0,7	139 115.00
			189 803 381.53	273 155 000	1,6	7 801 801.80
6	34	53	15 201 239.85	18 260 000	0,5	458 898.00
			<i>15 201 239.85</i>	<i>18 260 000</i>	<i>0,5</i>	<i>458 898.00</i>

Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyers en %	Revenu brut CHF
Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	39 507 018.10	37 420 000		205 500.00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>13 100 762.59</i>	<i>12 772 000</i>	<i>0,6</i>	<i>205 500.00</i>
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	1 177 291 033.47	1 850 380 000	1,3	44 361 483.52
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>46 997 824.59</i>	<i>49 977 000</i>	<i>0,1</i>	<i>1 545 351.00</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>18 260 000</i>	<i>0,5</i>	<i>458 898.00</i>
Immeubles d'habitation	983 901 636.49	1 571 822 000	1,2	36 393 512.62
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>46 997 824.59</i>	<i>49 977 000</i>	<i>0,1</i>	<i>1 545 351.00</i>
Immeubles à usage commercial	3 586 015.45	5 403 000	0,0	166 169.10
Immeubles à usage mixte	189 803 381.53	273 155 000	1,6	7 801 801.80
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>18 260 000</i>	<i>0,5</i>	<i>458 898.00</i>
Total	1 216 798 051.57	1 887 800 000	1,3	44 566 983.52

Modifications du portefeuille

Immeubles

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
Achats			
Villars-sur-Glâne	Château 6, 6a, 7, 8, 8a, 8b, 8c, 9, allée du	Immeubles d'habitation	01.05.2023
Villars-sur-Glâne	Fontaine 2, 2a, 2e, 3-10, chemin de la	Immeubles d'habitation	01.05.2023
Ventes			
Aucune			

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2022	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 30.06.2023
30.09.2014 - 29.09.2023	1,3%	20 000 000	-	-	20 000 000
16.07.2014 - 16.07.2024	1,6%	10 000 000	-	-	10 000 000
21.05.2019 - 10.11.2024	0,1%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.05.2019 - 20.05.2025	0,2%	15 000 000	-	-	15 000 000
09.04.2020 - 10.06.2025	0,1%	20 000 000	-	-	20 000 000
12.05.2022 - 30.06.2025	0,9%	19 600 000	-	-	19 600 000
11.05.2018 - 18.05.2026	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
20.05.2022 - 30.06.2026	1,1%	20 000 000	-	-	20 000 000
13.05.2019 - 20.08.2026	0,3%	15 000 000	-	-	15 000 000
13.04.2017 - 13.04.2027	1,0%	25 000 000	-	-	25 000 000
20.05.2019 - 20.10.2027	0,4%	19 900 000	-	-	19 900 000
12.04.2018 - 12.04.2028	1,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
15.06.2018 - 15.06.2028	0,8%	10 200 000	-	-	10 200 000
11.04.2019 - 20.04.2029	0,5%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.05.2019 - 10.06.2029	0,6%	10 000 000	-	-	10 000 000
24.01.2022 - 20.05.2030	0,6%	10 000 000	-	-	10 000 000
24.04.2023 - 28.06.2030	2,3%	-	27 600 000	-	27 600 000
14.04.2022 - 20.05.2031	1,2%	18 800 000	-	-	18 800 000
24.04.2023 - 30.06.2031	2,3%	-	31 600 000	-	31 600 000
23.03.2022 - 30.01.2032	0,9%	25 000 000	-	-	25 000 000
19.04.2023 - 15.04.2033	2,2%	-	20 600 000	-	20 600 000
Total		318 500 000	79 800 000	0	398 300 000

Opérations entre placements collectifs de capitaux selon l'art. 101 al. 3 OPCC-FINMA

Aucune

Locataires avec revenus locatifs supérieurs à 5%

Aucun

Transactions avec des personnes proches

La direction du fonds confirme qu'aucune valeur immobilière n'a été acquise auprès de personnes proches, ni cédée à des personnes proches (art. 18 de la Directive pour les fonds immobiliers de l'AMAS du 2 avril 2008, état le 5 août 2021).

Sociétés immobilières

La Cité de Sully SA, Vevey
Sarintra SA, Fribourg
S.I. La Pepinière-Bellevue SA, Neuchâtel
Aconit SA, Lausanne
Cité Bertigny A. SA, Fribourg
Cité Bertigny B. SA, Fribourg
Cité Bertigny C. SA, Fribourg
Cité Bertigny D. SA, Fribourg
Rumine-Villamont S.A., Lausanne
Esplanade des Bruyères D S.A., Lausanne
Esplanade des Bruyères E S.A., Lausanne
La Belle Chablière B. SA, Lausanne
La Belle Chablière F. SA, Lausanne
Le Cottage A SA, Lausanne
Le Cottage B SA, Lausanne
Le Cottage E SA, Lausanne
Le Galicien SA, Lausanne
Les Lières SA, Neuchâtel
Malley-Provence SA, Lausanne
S.I. Av. Léman 28 SA, Lausanne
S.I. Avenue de Chailly 34 S.A., Lausanne
S.I. Avenue de Florissant 11, Prilly S.A., Lausanne
S.I. Avenue des Alpes 104, Montreux SA, Lausanne
S.I. Avenue Floréal 13 et 15 SA, Lausanne
S.I. Avenue Paul Cérésolle 22, Vevey SA, Lausanne
S.I. Azur Préverenges C SA, Lausanne
S.I. Bocion SA, Lausanne
S.I. Bois de la Fontaine A SA, Lausanne
S.I. Bois de la Fontaine B SA, Lausanne
S.I. Boulevard de la Forêt Nos 3 et 3A. Pully SA, Lausanne
S.I. Chailly-Plaisance C SA, Lausanne
S.I. Chailly-Plaisance F. SA, Lausanne
S.I. Champ Pamont A. S.A., Lausanne
S.I. Chemin Général Guiguer-de-Prangins 5 S.A., Lausanne
S.I. Daillettes-Léman A. S.A., Lausanne
S.I. de Jurigoz B. S.A., Lausanne
S.I. de Montriond-Prairial B SA, Lausanne
S.I. Ferragus S.A., Lausanne
S.I. Gladys S.A., Lausanne
S.I. Grand Rosemont D S.A., Lausanne
S.I. Hauta-Vegne B S.A., Lausanne
S.I. La Mémise S.A., Lausanne
S.I. La Paquière S.A., Lausanne
S.I. la Ramée-Pully A SA, Lausanne
S.I. la Ramée-Pully B SA, Lausanne
S.I. La Valsainte S.A., Lausanne
S.I. l'Aiglon SA, Lausanne
S.I. Le Martinet-Lausanne S.A., Lausanne
S.I. Le Muscadin SA, Lausanne
S.I. Les Prilletes S.A., Lausanne
S.I. Montcour C.D. S.A., Lausanne
S.I. Montriond-Bellevue SA, Lausanne
S.I. Pl. du Temple S.A. La Tour-de-Peilz, à Lausanne, Lausanne
S.I. Pré Maudry C S.A., Lausanne
S.I. Rosabel D. S.A., Lausanne
S.I. Sous les Vignes No 2 SA, Neuchâtel
S.I. Sous-Montbenon SA, Lausanne
SA de l'Avenue Edouard Dapples (Montriond) (S.A.E.D.), Lausanne
SI 24 C Fayards S.A., Genève

SI 24 Crêts de Champel SA, Genève
SI 24 D Fayards S.A., Genève
SI Avenue Eugène Lance 48 SA, Genève
SI Pratifori 29 Sion S.A., Sion
SI Résidence de la Tourelle 1 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 2 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 3 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 4 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 5 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 6 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 7 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 8 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 22 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 30 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 31 SA, Genève
SI Résidence de la Tourelle 32 SA, Genève
SI Résidence de la Tourelle 33 SA, Genève
SI Résidence de la Tourelle 34 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 35 SA, Genève
SI Servette-Gaberel A S.A., Genève
SI Servette-Parc D S.A., Genève
SI Versoix Centre Gare E S.A., Genève
Société Foncière du Pré de Cour SA, Lausanne
Société foncière L'abricotier SA, Lausanne
Société Immobilière Allos G. SA, Lausanne
Société Immobilière Allos H SA, Lausanne
Société Immobilière Astarté SA, Genève
Société immobilière Caroline-Marterey SA, Lausanne
Société Immobilière de Champclos SA, Lausanne
Société Immobilière de Chauderon SA, Lausanne
Société Immobilière de Mon Loisir SA, Lausanne
Société Immobilière de Renens-Gare SA, Lausanne
Société Immobilière des Croix Roses SA, Lausanne
Société Immobilière du Crêt SA, Lausanne
Société Immobilière du Randen SA, Lausanne
Société Immobilière Habitatio SA, Lausanne
Société Immobilière la Croix du Sud SA, Genève
Société Immobilière La Trière SA, Lausanne
Société immobilière l'Alcée S.A., Genève
Société Immobilière Médiane SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin C SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin D SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin E SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin F SA, Genève
Société Immobilière Rue du Roveray A SA, Genève
Société Immobilière Rue du Roveray B SA, Genève
Société Immobilière Rue Louis-Favre A SA, Genève
Société Immobilière Rue Louis-Favre C SA, Genève
Société Immobilière Rue Louis-Favre D SA, Genève
Société Immobilière Saint-Laurent SA, Lausanne
Société Immobilière Toises-Avant-Poste B SA, Lausanne
Valimag-Immobilier AG, Sion

Le capital-actions de l'ensemble des sociétés immobilières citées appartient à 100% à UBS Fund Management (Switzerland) SA, qui agit pour le fonds immobilier UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars». Cette liste comprend également les sociétés immobilières «S.I. Sous les Vignes 2 SA», «S.I. Gladys SA», «SI Pratifori 29 Sion SA», qui ne détiennent néanmoins plus aucun bien dans le patrimoine.

Photographes

- Régis Colombo; photo de titre (Avenue Dapples, Lausanne)
- UBS Fund Management (Switzerland) SA; Nouveau projet immobilier résidentiel «Artemis» à Bussigny
- Christian Caccamo; Rue de Beaumont à Genève
- UBS Real Estate Advisory; Complexe résidentiel à Villars-sur-Glâne

